

Tárgy: Helyi adórendelet módosítása

ELŐTERJESZTÉS *a Képviselő-testület* *2022. október 26-i ülésére*

Tisztelt Képviselő-testület!

Szentgotthárd Város Önkormányzatának a helyi adókról szóló 22/2015 (X.I.) rendeletében a **telekadóra** vonatkozó rendelkezések jelenleg a következők: A rendelt 4.§ (1) bekezdése szerint.

4.§ (1) A telekadó mértéke

a) a vállalkozási célt szolgáló épülettel beépített telek esetében 2 Ft/m²/év

b) egyéb telek esetében 200 Ft/m²/év

A telekadóval a legfontosabb célunk a bevezetésekor is az volt, hogy gyorsítsuk a megvásárolt ingatlanok beépítését - elsősorban az ipari parkban, de más arra alkalmas területen is elérjük, hogy azok ne üresen álljanak és legfeljebb kaszálják rajtuk a fűvet, hanem azon mielőbb lehetőleg gazdasági tevékenység végzésére szolgáló létesítmények alakuljanak ki. Különösen az ipari tevékenységre alkalmas területeken legyen gazdasági tevékenység, termeljen a tulajdonos és fizessen iparüzési adót, adjon munkát embereknek. Ezért lett ekkora szokatlanul nagy különbség a beépítetlen terület után fizetendő telekadó és a beépített után fizetendő telekadó között. (200 Ft/m² és 2 Ft/m²). Az utóbbi időben azt látjuk, hogy többen is visszaélnék a szabályozásunkkal. A területen semmiféle gazdasági tevékenységet sem alakítanak ki, de a telekadót sem fizetik meg 200 Ft/m² összegben, hanem távolról nézve kutyaháznak tűnő fa építményt helyeztek el a területen, amitől az beépítetté vált és máris jogot szereztek a 2 Ft/m² mértékű telekadóra. Az is tény, hogy ezekben az építményekben sem folyik semmiféle gazdasági tevékenység. Erre tekintettel némi változtatást javasolunk a rendeletünkben. Javasoljuk a T. Képviselő – testületnek, hogy a rendelet 4.§ (1) bekezdése **a) pontjában pontosítsuk, hogy milyen épületnek kell lennie a telekre felépített épületnek ahhoz, hogy az a telekadó szempontjából beépítettnek minősüljön.**

Javaslatunk:

4.§ (1) bek. a) Jogerős építési engedély birtokában létesített és használatba vett, az elsődleges területhasználatnak megfelelő rendeltetésű vállalkozási célt szolgáló épülettel (pl. üzemsarnok, üzlethelyiség, raktározáshoz szükséges méretű épület, stb.) beépített terület esetén ahol a beépítést hiteles földhivatali térképmásolattal igazolják.

A beépített terület után fizetendő telekadó 2 Ft/m². Ez kiugróan alacsony összeg. Sok önkormányzat telekadó rendeletét átnézve is a legalacsonyabb. 2023. évtől lehetősége van az önkormányzatnak az adómértékek változtatására. A 2 Ft/m²/év kivetés alá eső ingatlanokra kivetett éves adó összege 1.725.711 Ft, az adómérték **10 Ft/m²/év emelésével** ez az **éves várható bevétel 8.628.555 Ft-ra emelkedne** és ez még mindig a legalacsonyabb adómértékek közé tartozik.

Szintén az adóztatás gyakorlata világít rá arra, hogy vannak olyan besorolású ingatlanok, melyek adóztatása nem igazságos annyiban, hogy azok valójában közvetlenül nem mindig csak a terület tulajdonosát szolgálják, hanem valamilyen feladat több területre, egész területtömbre szolgáló ellátását (pl. víz elvezetését, a közlekedést, stb.). Ezekre vonatkozóan – mivel adómentesség nem adható - az adó mértékét **0 Ft/m²/év** összegben lenne célszerű meghatározni. Ilyen besorolású telkek közül Szentgotthárdon a napi munka során a következőkkel találkozunk:

- földhivatali nyilvántartás szerinti árok,
- közforgalom elől elzárt magánút,
- közforgalom elől el nem zárt magánút,
- szennyvízátemelő.

Így a fentiek alapján javasoljuk a 4.§ (1) bekezdést kiegészíteni egy **c) ponttal** az alábbi szövegezéssel:

c) földhivatali nyilvántartás szerinti árok, közforgalom elől elzárt magánút, közforgalom elől el nem zárt magánút, szennyvízátemelő besorolású telek esetében 0 Ft/m²/év.”

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni, a tárgyban dönteni szíveskedjen!

A rendeletmódosítás tervezet az 1. számú mellékletében olvasható.

Hatásvizsgálat:

1. **A tervezett rendeletmódosítás társadalmi hatása:** a rendeletmódosítás az adókiadás gyakorlati alkalmazása miatt indokolt. A pontosítással elérhető az, hogy nem rendeltetésszerű épülettel ne kerülhessen az adóalany kedvező adóztatás alá. A 0 Ft/m²/év mérték bevezetésével viszont elérhető, hogy kedvező adózás alá kerülnek meghatározott besorolású telkek.
2. **A rendeletmódosítás gazdasági, költségvetési hatása:** mind a telekadó pontosítása, mind az adómérték emelése az adóbevétel növekedését eredményezi. A 0 Ft-os adómérték megengedése ugyan eredményez némi bevételecsökkenést, ugyanakkor egy igazságosabb rendszer kialakulásához segít hozzá.
3. **Környezeti és egészségi:** hatása nincs.
4. **Adminisztratív terheket befolyásoló hatása:** Nem okoz jelentős többlet feladatot
5. **A rendelet megalkotásának szükségessége:** szükséges meghatározni, azon feltételeket, amelyek alapján jogosult az adóalany a 2/Ft/m²/év adómértékre, továbbá célszerű a meghatározott besorolású telkek adómértékének kedvező megállapítása.

Szentgotthárd, 2022. október 18.

Dr. Dancsecs Zsolt
jegyző

**Szentgotthárd Város Önkormányzata Képviselő-testületének/.... (.....)
önkormányzati rendelete**

A helyi adókról szóló 22/2015. (X.I.) önkormányzati rendelet módosításáról

Szentgotthárd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 1. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) és h) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 13. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Szentgotthárd város Önkormányzata képviselő testületének a helyi adókról szóló 22/2015 (X.1.) önkormányzati rendelete 4. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A telekadó mértéke

- a) jogerős építési engedély birtokában létesített és használatba vett, az elsődleges területhasználatnak megfelelő rendeltetésű vállalkozási célt szolgáló épülettel (pl. üzemcsarnok, üzlethelyiség, raktározáshoz szükséges méretű épület, stb.) beépített terület esetében ahol a beépítést hiteles földhivatali térképmásolattal igazolják 10 Ft/m²/év,
- b) egyéb telek esetében 200 Ft/ m²/év,
- c) földhivatali nyilvántartás szerinti árok, közforgalom elől elzárt magánút, közforgalom elől el nem zárt magánút, szennyvízátemelő, gyalogút, kerékpárút esetében 0 Ft/m²/év.”

2. §

Ez a rendelet 2023. január 1-jén lép hatályba.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A rendeletmódosítás az igazságosabb adózás céljait szolgálja. Az adókiivetés gyakorlati tapasztalatai miatt indokolt hiszen a pontosítás nélkül felmerül annak veszélye, hogy nem rendeltetésszerű, soha nem használt illetve nem is használható, esetenként csak gyorsan összetákolt épülettel kerülnek egyes adóalanyok kedvező adóztatás alá. A javasolt változtatás a telkek valódi céljait szolgáló építkezésre ösztönöz aminek az építését már engedélyeztetni kell. Ehhez tervek, építési engedély megszerzése, használatbavételi engedély megszerzése valamint az épület térképi feltüntetés is szükséges. Mindez jelentősen növeli a terület beépítésének sebességét, visszaszorítja a telkek drágább továbbadásának a szándékával történő tulajdonszerzést, a spekulációt. A beépített terület telekadójának emelése az önkormányzat egyre növekvő kiadásainak fedezetéhez szükséges bevételeket növeli.

A 0 Ft/m²/év mérték bevezetése a meghatározott besorolású, a terület tulajdonosának céljait közvetlenül nem szolgáló telkek utáni adóztatást szünteti meg.

A 2. §-hoz

Technikai előírásokat fogalmaz meg a rendeletmódosítás hatályba lépésére vonatkozóan.